

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第610號

原告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 黃裕中律師

被告 李有得

訴訟代理人 梁繼澤律師

洪啓恩律師

被告 林炳垠

上列當事人間請求拆除地上物等事件，本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落嘉義縣○路鄉○○○段○○○○段0○○000○○0000地號土地如附圖所示編號A1(面積160平方公尺)、編號A2(面積189平方公尺)、編號A3(面積919平方公尺)、編號A4(面積124平方公尺)、編號A5(面積446平方公尺)之水泥柱、植栽移除騰空後，將該土地返還原告。

二、被告應連帶自民國112年11月16日起至交還土地之日止，按年給付原告新台幣11,028元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔百分之90，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣393,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,176,320元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項所命給付，就已到期部分，於原告按年以新台幣3,700元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按年以新台幣11,028元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
02 基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被
03 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條
04 第1項第2、3、7款定有明文。民事訴訟法第255條第1項第2
05 款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之
06 原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可
07 認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相
08 當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，
09 俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，
10 庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年
11 台上第471號判決意旨參照）。又當事人為訴之要素，基於
12 訴訟經濟考量，民事訴訟法第255條第1項第2款「請求之基
13 礎事實同一」之適用範圍包括當事人之變更或追加在內（最
14 高法院109年度台抗字第327號裁定意旨參照）。查原告主張
15 被告李有得無權占用其所有土地，原起訴聲明：「一、被告
16 李有得應將坐落嘉義縣○路鄉○○○段○○○○段0○0○00
17 ○0000地號土地如附圖所示編號A1（面積160平方公尺）、
18 編號A2（面積189平方公尺）、編號A3（面積919平方公
19 尺）、編號A4（面積124平方公尺）、編號A5（面積446平方
20 公尺）之水泥柱、植栽清除騰空後，將土地交還原告；二、
21 被告李有得應自民國112年11月16日起至交還土地之日止，
22 按年給付原告新臺幣（下同）22,056元；三、訴訟費用由被
23 告李有得負擔；四、願供擔保聲請假執行」（本院卷第129
24 頁）。嗣於114年7月23日以民事準備書狀追加林炳垠為共同
25 被告（本院卷第169至171頁），並變更訴之聲明為：「一、被
26 告及追加被告應將坐落嘉義縣○路鄉○○○段○○○○段0
27 ○0○00○0000地號土地如附圖所示編號A1（面積160平方公
28 尺）、編號A2（面積189平方公尺）、編號A3（面積919平方
29 公尺）、編號A4（面積124平方公尺）、編號A5（面積446平
30 方公尺）之水泥柱、植栽清除騰空後，將土地交還原告；
31 二、被告及追加被告應自110年4月13日起至交還土地之日

01 止，按年給付原告22056元；三、訴訟費用由被告及追加被
02 告負擔；四、願供擔保聲請假執行」。被告李有得雖不同意
03 原告前揭追加，然原告追加林炳垠為被告所主張之事實，與
04 原訴之原因事實有其共同性及關連性，均係本於無權占用其
05 所有土地而為請求，證據資料於相當程度範圍內可相互流
06 用，且不甚礙被告李有得之防禦及訴訟之終結，是原告追加
07 林炳垠為共同被告，核與前開規定相符，應予准許。

08 二、本件被告林炳垠經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，
09 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，
10 由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體事項

12 一、原告主張：

13 (一)緣被告李有得自108年7月17日起承租原告所有大埔美農場第
14 2耕區內坐落嘉義縣○路鄉○路段○路○段000地號等54筆土
15 地，即台糖公司雲嘉區處農業用地及固定資產租賃契約（下
16 稱系爭租賃契約）所附位置圖標示黃色位置部份（大埔美農
17 場位置圖，本院卷第47頁），該圖粉紅色位置則係原告未出
18 租土地，此自系爭租賃契約第1條土地標示記載觀之即明

19 （系爭租賃契約，本院卷第37至45頁）。嗣被告李有得於10
20 9年7月16日向原告申請擬承租前開位置圖粉紅色未出租部分
21 土地，原告遂辦理土地分割，分割後已出租範圍為同地段8-
22 1、9-1、10--1、22、22-1地號土地，至同地段8、9、10、2
23 2-2地號土地則為未出租範圍。

24 (二)嗣原告所屬人員於112年11月16日巡查時，發現被告無權占
25 用前開8、9、10、22-2地號土地（如嘉義縣竹崎地政事務所
26 114年2月20日土地複丈成果圖 {即附圖} 所示編號A1、A2、
27 A3、A4、A5部分土地 {共1838平方公尺，下稱系爭土
28 地} ），種植作物並施設地上物，原告為此申請調解請求被
29 告移除地上物未果，爰依民法第767條規定，請求被告將系
30 爭土地騰空交還原告。

31 (三)又被告無權占用系爭土地，原告得依民法第179條規定，請

01 求被告應自其等於112年11月16日起計算至返還系爭土地之
02 日止，給付原告依當年期土地申報總價額年息10%計算相當
03 於租金之不當得利。系爭土地申報地價均為每平方公尺120
04 元，有系爭土地登記第二類謄本可憑（本院卷第15至21
05 頁），被告無權占用共1,838平方公尺土地，則被告每年應
06 給付原告之不當得利為22,056元（計算式：1,838平方公尺×
07 120元×10%=22,056元）。

08 (四)並聲明：1.被告應將坐落嘉義縣○路鄉○○○段○○○○段
09 0○○○○0000地號土地如附圖所示編號A1（面積160平方
10 公尺）、編號A2（面積189平方公尺）、編號A3（面積919平
11 方公尺）、編號A4（面積124平方公尺）、編號A5（面積446
12 平方公尺）之水泥柱、植栽清除騰空後，將土地交還原告。
13 2.被告應自112年11月16日起至交還土地之日止，按年連帶
14 給付原告22,056元。3.訴訟費用由被告負擔。4.願供擔保聲
15 請假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)被告李有得：

- 18 1.系爭土地並非短時間一次就放置水泥柱子，過程中原告公司
19 均有派員巡視，然均無提出越界異議，可知原告有同意被告
20 李有得使用系爭土地之意思，故原告對被告李有得提起本件
21 訴訟無理由（嗣於本院114年4月17日言詞辯論期日表示撤回
22 前開放置水泥柱子之自認，本院卷第144頁）。
- 23 2.被告李有得、林炳垠約定自110年4月13日起至118年4月12日
24 起，共8年由被告林炳垠出錢，被告李有得提供土地共同經
25 營農業種植，有被告簽署之委託投資種植約定書可憑（本院
26 卷第147頁），該約定書應屬合資契約，則被告李有得對系爭
27 土地上之愛玉、水泥柱等地上物並無事實上處分權。
- 28 3.原告雖於114年10月30日言詞辯論期日主張「發現土地被占
29 用，所以進行分割…」等語（言詞辯論筆錄，本院卷第195
30 頁），然據嘉義縣竹崎地政事務所土地複丈成果圖所示，水
31 泥柱僅占用系爭土地之一部分，與原告主張係將遭占用之土

01 地獨立分割情形不符，可知原告分割出系爭土地與是否遭占
02 用無關，原告前開主張不可採。又縱認原告於發現土地遭占
03 用，才在109年7月16日分割出系爭土地為真，然原告於點交
04 被告李有得所承租之大埔美農場第2耕區內嘉義縣○路鄉○
05 路○段000地號等54筆土地時，即已指界被告得使用之範圍
06 如現在使用情形，此自原告主張其於109年7月16日即已知悉
07 被告使用系爭土地，後續每週也都有派巡查員來看，均未告
08 知有無權占用等情觀之即明。故被告既係依據原告點交時所
09 指界範圍去使用，原告亦有同意使用系爭土地，則原告遲至
10 四年半後才提起本件訴訟，應無理由。

11 4.由於被告是依據原告指界去使用土地，縱認無權占用，亦無
12 不當得利。

13 5.並聲明：原告之訴駁回。

14 (二)被告李炳垠：

15 就佔用的範圍沒有意見，然當初被告李有得是跟原告租40幾
16 公頃，被告是依照當時原告點交時所指之界址開墾占用，並
17 非無權占用。並聲明：駁回原告之訴。

18 三、不爭執事項：

19 (一)被告目前在嘉義縣竹崎地政事務所114年2月20日複丈成果圖
20 所示編號A1(面積160平方公尺)、A2(面積189平方公尺)、A3
21 (面積919平方公尺)、A4(面積124平方公尺)、A5(面積446平
22 方公尺)土地上種植愛玉，並遍布石柱供愛玉攀爬，另設有
23 自動灑水系統，則無其他用途。系爭土地附近或設有溫室種
24 植蔬菜，或為雜樹或農作物，交通往來不便，人煙稀少(勘
25 驗筆錄，本院卷第83至85頁)。

26 (二)被告李有得與原告簽定之「台糖公司雲嘉區處農業用地及固
27 定資產租賃契約書」所租賃之土地範圍不包括前開複丈成果
28 圖所示編號A1、A2、A3、A4、A5部分土地。

29 四、本件爭點：

30 (一)被告是否無權占用系爭土地？

31 (二)倘被告無權占用系爭土地，被告應給付原告相當於租金之不

01 當得利數額？

02 五、本院之判斷：

03 (一)關於被告是否無權占用系爭土地：

04 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
05 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
06 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又以無權
07 占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有
08 權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告
09 於被告無權占有之事實，無舉證責任；被告應就其取得占
10 有，係有正當權源之事實證明之，如不能證明，則應認原告
11 之請求為有理由（最高法院92年度台上字第312號裁判意旨
12 參照）。

13 2.原告主張被告於附圖所示編號A1（面積160平方公尺）、A2
14 （面積189平方公尺）、A3（面積919平方公尺）、A4（面積
15 124平方公尺）、A5（面積446平方公尺）原告未出租之土地
16 上種植愛玉，並遍布石柱供愛玉攀爬，另設有自動灑水系統，
17 且被告係無權占用系爭土地等節，業如上述，被告李有得固
18 以前詞置辯，惟被告並未舉證其等有占用系爭土地之合法
19 權源，自不得僅以原告有派員巡察、已知被告使用系爭土地
20 云云，遽謂被告是有權使用系爭土地。復參以被告於109
21 年7月16日向原告遞送土地承租申請書，欲向原告承租包含
22 系爭土地在內之土地，擬承租作休閒農場使用，嗣因被告所
23 提之農場經營計畫書未獲同意，系爭土地並未出租等情，有
24 原告所提土地承租申請書、109年7月22日簽呈、擬租賃範圍
25 圖、牛埔休閒農場經營計畫書等在卷可佐（本院卷第233至2
26 59頁），益徵被告明知其無合法權源使用系爭土地，被告既
27 未舉證證明其使用系爭土地已得原告之同意或授權，足認被
28 告無權占有系爭土地，依上開實務見解，應認原告依民法第
29 767條第1項前段之規定請求如主文第一項所示，為有理
30 由。

31 (二)按無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利

01 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，
02 可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。又城市
03 地方土地之租金，以不超過土地申報價額年息10%為限，土
04 地法第105條、第97條第1項定有明文。另就基地租金之數
05 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工
06 商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等
07 項以為決定（最高法院68年台上字第3071號裁判參照）。經
08 查：

09 1.被告無法律上原因占有使用系爭土地，受有占有系爭土地之
10 利益，致原告受有無法使用系爭土地之損害，參照前開說
11 明，原告依不當得利法律關係，請求被告給付自112年11月1
12 6日起至返還系爭土地之日止，按月給付原告相當於租金利
13 益之不當得利，應屬有據。

14 2.再自本院勘驗筆錄、原告所提現況位置圖、被占耕照片、原
15 租賃與無權占用土地地號位置圖觀之（本院卷第13、61、87
16 頁），系爭土地為農業用地，鄰阿里山公路，有房舍及農業
17 設施溫網室與其他設備，出租予被告種植作物，等情，認應
18 以申報地價年息5%計算租金為適當。至被告雖抗辯租金部
19 分應以鑑價為準等語，然鑑定所得之市場價格通常高於申報
20 地價，原告依土地法第第105條、第97條第1項，請求依申報
21 地價計算租金，對被告並無不利，應屬可採。查系爭土地自
22 111年起之申報地價均為每平方公尺120元（本院卷第15至21
23 頁、第65至68），依此計算，原告得請求按年給付相當於租
24 金之不當得利為11,028元（計算式：1,838平方公尺×120元/
25 平方公尺×5%=11,028元），是原告請求被告應自112年11月
26 16日起至返還占用土地之日止，按年連帶給付相當於租金之
27 不當得利11,028元，即屬有據，逾此部分之請求，即屬無
28 據。

29 六、綜上所述，原告請求被告應將坐落嘉義縣○路鄉○○○段○
30 ○○○段0○0○00○0000地號土地如附圖所示編號A1(面積1
31 60平方公尺)、編號A2(面積189平方公尺)、編號A3(面積919

01 平方公尺)、編號A4(面積124平方公尺)、編號A5(面積446平
02 方公尺)之水泥柱、植栽移除騰空後，將系爭土地返還原
03 告，暨請求被告自112年11月16日起至返還土地之日止，按
04 年連帶給付原告11,028元，為有理由，應予准許。逾此範圍
05 之請求，即為無理由，應予駁回。

06 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌
07 定相當擔保金額宣告之，本院並依職權為被告酌定相當擔保
08 金額宣告預供擔保得免為假執行。又將來給付訴訟之判決，
09 可於債務清償期屆至前，宣告附條件之假執行，即於主文宣
10 告於判決確定前如清償期已屆至，債權人預供擔保若干金額
11 後得假執行（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律座談會民事
12 類提案第37號研討結果參照）。本判決主文第2項部分，係
13 有關財產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至
14 時，得假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依
15 據，應予駁回。

16 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
18 此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
21 民事第三庭 法 官 葉南君

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(須按對
24 造人數提出繕本)，及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審
25 裁判費。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴費，否則本院
26 得不命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
28 書記官 黃胤瑜